



## פרוטוקול אסיפת חברים

שם האגודה: תקוע כפר שיתופי בע"מ  
 כתובת מדויקת של האגודה: ישוב תקוע ד.ג. צפון יהודה 90908  
 תאריך האסיפה: 24/10/18  
 מספר חברי האגודה ליום האסיפה: 1839  
 מספר החברים המשתתפים באסיפה: 83  
 האסיפה התכנסה במועד שנקבע  
 ליו"ר האסיפה נבחר: יאיר קורן  
 למזכיר האסיפה נבחרה: מלכא אתי

## הנושאים על סדר היום:

1. בחירת יו"ר האסיפה ומזכירה.
2. אישור מתווה הוועד לפיתוח שכונת תקוע דרום (מבואות).
3. אישור למתן הפניה להקצאה של מגרש לבנייה עצמית לרב הישוב (בכפוף לתשלום עלויות הפיתוח על ידו).
4. אישור דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ב 31.12.16 .
- תמצית הדוחות נשלחה לחברי האגודה מראש (חברים שבקשו קבלו דוח מלא).
5. דיון בנושא שיטת המשילות באגודה לפי בקשת 50 מחברי האגודה שפנו לכנס דיון בנושא.
- (לאור העובדה שהצעות שלהם כרוכות בשינוי תקנון אין אפשרות להצביע על ההצעה באופן שהוגשה ולכן לא תתקיים הצבעה אלא דיון משמעותי בלבד).

מהלך האסיפה:

1. בחירת יו"ר האסיפה ומזכירה  
 יאיר קורן נבחר ליו"ר – פה אחד  
 אתי מלכא נבחרה למזכירה – פה אחד
2. אישור מתווה הוועד לפיתוח שכונת מבואות – לנוכחים הוקרנה מצגת שתיארה את עיקרי המתווה. המצגת תהיה חלק מהפרוטוקול.  
 יו"ר הוועד עמוס שמחון ניתן סקירה כללית ודברי הסבר. להלן עיקרי הדברים:  
 - תב"ע נוכחית - תוכנית שלא מתאימה לטבע ולקהילה יש בא המון שיפועים שלא נוחים לבניה ולחייה קהילה.



- תב"ע חדשה – תב"ע עם 234 יח"ד חלק מהם כבר בנוי, יש ריבוי שטחים ירוקים ומבני ציבור שכולם מחכים שיבנו.
- מחכים לפרוטקול, יש אישור הרת"ג.
- חשיבות אסטרטגית – מדובר בגידול משמעותי של 20% בתים בתקוע, וחיבור בין השכונות תקוע א' וב'.
- תהליכים לשיווק המגרשים – רוחות מנשבות במסדרונות הממשלה מבקשות לעשות רפורמה דרסטית במדיניות הקצאת הקרקעות ביוש. ההשלכות של שינוי מדיניות שכזה עלולות להיות ניטרול יכול ההשפעה והמעורבות של האגודות השיתופיות בתהליך.
- לאחר התייעצות עם אנשי מקצוע החלטנו שכל שאגודה תמהר לקדם את הליכי הקמת השכונה הסכנה שמדיניות חדשה, אם תוחלט, תשפיע על השכונה החדשה יקטנו.
- בהיבטים הקהילתיים – לאחר שיתקבלו החלטות סופיות תגובש קבוצה מתוך תושבי השכונה, וועדת בניה וועד המנהל לשיתוף הציבור.
- ברמה האישית – כיום מי שבלי בית יוכל לבית בית במחיר סביר והוגן.

שיבי פרומן - שיווק וחקיקה  
שיבי תושב הישוב ועוסק בתחום הנדל"ן נתן הסבר למה חשוב לצאת כבר עכשיו לשיווק ע"י יזם.  
ישנם גורמים שבתוך משרד המשפטים שדוחפים להסדר, משרד האוצר לוחץ על המינהל להכנס לכל שטחי יש"ע ולעניין מכירת המגרשים.  
ישנה תחושה שזה ממש עובד בפתח, לא ידוע מתי אבל ידוע בוודאות שזה יקרה.  
חשוב לציין שאם נקדם את התהליכים במהירות הסיכוי שמנהל יו"ש יעצור את התהליך ויקח אותו אליו קטנים יותר.  
נכון להיום רוב הישובים מכינים את עצמם לשינוי המצב.  
אני מציע שנחליט כאן הערב שיוצאים לדרך לפני שנצטער.  
ניתנה סקירה קצרה על הליך הקצאת מגרש כיום מול החטיבה להתיישבות, ועל ההשלכות של ההתנהלות מול המינהל.

שאלות ותשובות – נשאלו שאלות בנוגע להליכים ולמתווה וניתנו תשובות בהתאם. (מצ"ב)

לסיכום:

אנו פונים אליכם ומבקשים את ברכתכם לצאת להליך באופן מיידי.

הצבעה על המתווה שהוועד הציע:

בעד 92 נגד 17

ההצעה התקבלה ברוב קולות.





3. אישור למתן הפניה להקצאה של מגרש לבנייה עצמית לרוב הישוב בכפוף לתשלום עלות הפיתוח במלואם על ידו.  
הוצג בפני החברים את התפיסה וההבנה של רב ישוב, תפקידו הוא קהילתי פרופר שמחייב מענה 24/7. הרב החל את כהונתו בישוב ב 2015 ולאחר שנתיים הוחלט להאריך את החוזה לעוד 5 שנים.  
חשוב לציין שמקובל בישובים קהילתיים אחרים להקצות בית/מגרש לרוב ישוב בהקצאה מלאה וכאן מדובר רק בהקצאה ובתשלום מלא ע"י הרב.  
שאלות ותשובות – נשאלו שאלות וניתנו תשובות .

#### הצבעה – התקבלה ברוב קולות

4. אישור דוחות כספיים לשנה שנסתיימה 31.12.18  
החברים מבקשים לעבור לנושא הבא בעניין המשילות ולאחר מכן להביא לדיון אישור דוחות כספיים.  
ההצעה התקבלה פה אחד.

5. דיון בנושא שיטת המשילות בישוב לפי בקשת 50 מחברי האגודה שפנו לכנס דיון בנושא.  
לאור העובדה שמדובר בהצעה שכרוכה בשינוי תקנון אין אפשרות להצביע על ההצעה באופן זה ולכן לא תתקיים הצבעה אלא דיון משמעותי בלבד.  
צופיה מלט - חברת ועדת משילות  
צופיה הציגה את הנושא ונתנה רקע כללי על עבודת הוועדה ועל התייחסות הוועד (דאז) לוועדה.  
בתחילה היה שת"פ ולאט לאט העניין התמוסס, בוועדה היו 10 חברים שנבחרו ע"י הציבור וכיום נותרו 3 חברות .  
הבאנו לוועד עצומה חתומה ע"י 120 חברים כדי לשנות את שיטת המשילות בישוב.

ההצעה שאנו מציעים:  
37 חברים בוועדה כאשר 7 מתוכם בוועד המנהל וה 30 האחרים נימצאים בעורף והם יחד עם 7 חברי הוועד מקבלים החלטות משמעותיות כמו למשך המתווה שהוצע הערב לתושבים, אם הייתה הוועדה כפי שאנו מציעים יתכן ולא היינו יושבים כאן היום.



עופר האן – נציג וועד המנהל  
קראתי בעיון את כל החומר מהעבר, והוועד דן בנושא לקראת הדיון הערב, הנקודה שממנה יצאתם לדרך היא כתוצאה מהגדילה המשמעותית של הישוב, והתחושה שהצגתם ש 5 אנשים ומזכיר שיושבים ומקבלים החלטות היא אכן תחושה אמיתית. בישוב של כמעט 1000 משפחות קשה לכנס אסיפת חברים זה אכן משהו שלא עובד טוב ונכון.  
אין ספק שההצעה שלכם לשיתוף הציבור היא נכונה, והוועד הנוכחי כבר עובד בשיטה זו לדוגמא אזור התעשייה, נעשה שיתוף של הציבור, פנינו בליווי ועדת בניה לכל תושב איך הוא רואה את החזון לאזור התעשייה, אמנם קיבלנו רק 15 תגובות אבל גם זה טוב ונכון. ההצעה שלכם זה שיהיה וועד ברוטציה של 4 שנים ובמקביל לקים גוף של 30 איש.

כרגע אנו לא נעלה את הנושא להצבעה, בעיקרון לוועד אין התנגדות להקמת גוף של 30 איש, אך זה לא בסמכותנו ויש להתחשב בהחלטות הישוב והתושבים.  
התהליכים הם לא פשוטים והגוף לא יכול לשקף ולהחליט החלטות כמו למשך המתווה שהוצע הערב.  
עופר מציע להמשיך בצוות משותף יחד עם חברי ועדת משילות וועד המנהל.

שלמה בלס – חבר אגודה  
שלמה סיפר על תקופת כהונתו בוועד, ועל הקושי להניע דברים כמו מדרכות, פיתוח, נושאים שמול המועצה ועוד...  
כל מהלך שהוועד ניסה לקדם היה מלווה בתסכול ובכעס וגרם לאנשים להתכנס מון.  
יש לבחון היטב את ההצעה שמוצעת כאן הערב, לבחון איך זה ישפיע על הניהול השוטף של הישוב, עוד שיכבה ועוד שיכבה של פיקוח על הוועד זה יסרביל את ההליכים.  
אפשר לקבוע שפעם ברבעון יוצא פירוט על עבודת הוועד ולהקפיד על פרסום פרוטוקולים כדי לשקף את העבודה.

שיבי מממ??? – חבר ועדת ביקורת  
הערה לאסיפה - עניין ההצבעה נבדק מול היועץ המשפטי של האגודה ואם יש 50 חתימות אין מניעה להצביע עקרונית.  
כמובן שלהצביע על המתווה הערב זה לא בא בחשבון, צריך להגיע מוכנים, ואנו ממליצים שלהבא כשמביאים נושאים לאסיפת החברים לפנות אלינו בזמן.



הערת היו"ר יאיר קורן  
לפני שמחליטים להביא דיון כזה לציבור יש לשאול קודם את רשם האגודות.

5. אישור דוחות כספיים לשנה שנסתיימה ב 31.12.16  
תמצית הדוחות  
הוצג ע"י אליעזר בן עטר מזכיר הישוב  
ניתנה סקירה קצרה של מזכיר הישוב.  
ההצבעה התקבלה ברוב קולות ואישור הדוחות הכספיים לשנת 2016 אושר פה  
אחד.

רשמה: אתי מלכא

חתימת היו"ר \_\_\_\_\_ יאיר קורן

חתימת המזכירה \_\_\_\_\_

חותמת האגודה \_\_\_\_\_

שאלות ותשובות  
שנשאלו שאלות ע"י חברי האגודה וניתנו תשובות מיו"ר ועד המנהל עמוס שמחון.





כפר שיתופי בע"מ

בלה לוי

ש. אם קונים מהיזם בית או מגרש  
ת. מקבלים הקצאה של המגרש מהחטיבה ואחכ מזמינים שירותי פיתוח לתשתיות ושירותי בניה  
לבית מהיזם.

ש.

אם ההצעה עוברת היום האם מתקדמים?

ת.

כן

אסף פרידמן

ש.

האם אפשר להשאיר אותנו עם אופק בחירה לגבי תוספת המבנים?

ת.

לא

בניה בן משה

ש.

אני יודע שייזם בא להרוויח כסף, זה מתנגש עם הסעיף שאמרת בבית במחיר מנוך לתושב.  
ת. זה שייזם רוצה להרוויח כסף לא אומר בהכרח שהמחיר למשתכן יהיה יקר.  
לבניה מרוכזת יש גם יתרון כלכלי (מחיר קבוצתי יכול להיות זול), יתרון של איכות, יתרון  
שהשכונה לא נראית כמו אתר בניה לאורך שנים (עד שכל אחד מואיל בטובו לסיים)  
וכיוב'. אנחנו נדרוש מהיזם למכור את שירותי הבניה במחיר משתלם למשתכן וזה יהיה  
אחד הפארמטרים המשמעותיים בבחירת היזם.

תמר קסטלנובו

ש.

האם יש וועדה שתלווה את הפרוייקט?

ת.

יהיו אנשי מקצוע של ו. בניה, וועד תושבי השכונה.

צחי דביר

ש.

אני מרגיש שהישוב צריך לעשות קופה וצריך הכנסות לכן הולכים על מתווה של ייזם.

ת.

אין כאן ישוב, יש אתה ואני (עמוס) הכסף הולך לאגודה וחוזר לתושבים



כפר שיתופי בע"מ

תמר קסטלנובו

ש.

האם הולכים על יזם אחד או כמה?

ת.

הנושא יבדק.

ש.

האם הציבור יהיה שותף לבחירת הייזם?

ת.

לא. יתבצע הליך פורמאלי של מכרז אבל בטח שנאסוף כמה וכמה הצעות (הליך מסודר של בל"מ על בסיס מקצועי) ולאחר שקלול של מגוון השיקולים שעל הפרק ההצעה שתהיה טובה ומתאימה ביותר לשוב תתקבל ותאושר ע"י הוועד המנהל.

נחמה

ש.

ההתקשרות עם הייזם תהיה בשביל תשתיות, למה הייתה חלוקה? המבנים בשיטת ב"ב יהיו עם ייזם?

שניהם לא באים יחד

ת.

מה שיבטיח לנו סבירות גבוהה זה שמישהו יבוא ויבנה הכל.  
ההבנה הכי ברורה זה שהשילוב של שניהם יביא לתוצאה טובה.

אריאל גוטניק

ש.

לגבי המנהל – לפי מה שאני יודע יתכן והחוק לא יעבור, מי שירצה לרכוש מהייזם יהיה מחוייב לשלם דמי פיתוח מבני ציבור בריכה וכו'?

האם הישוב יכול לבוא ולדרוש תוספת תשלום?

ת.

זה לא 50-50 זה כן הולך לשם ויש החלטת בג"ץ, מדובר במתווה זה כדי שהמחיר יהיה הוגן.

הערת אזהרה של היו"ר:

אנו לא רוצים לחכות עוד שנה שנה וחצי ואני נתחרט.

מנשה פיוטרקובסקי

ש.

מבקש שבמישרין ולא בעקיפין הוועד יגיד כמה יעלה השתתפות התושבים במבני ציבור.

ת.

אין אפשרות לומר כעת כמה זה יעלה.



## שאלות ותשובות

שנשאלו שאלות ע"י חברי האגודה וניתנו תשובות מיו"ר ועד המנהל עמוס שמחון.

מירה קסלר:

ש.

לפני 6 שנים שילמו כמה משפחות דמי רצינות, אני מקווה שההבנה תכובד מול המשפחות שנרשמו!

האם ה 20 מגרשים כוללים את כל הנרשמים ששילמו דמי רצינות?

ת.

יש 70 מגרשים שעתידיים לצאת לשיווק, פורסם עדכון של הוועד המנהל עם הבהרה שרמוב הנרשמים יחברו באופציה שתעמוד לרשותם. הערכה שלנו שכ 20 ממבואות יבקשו להמתין למבואות ולא לרכוש בפרוייקט שמול המזכירות.

ש.

אם לנרשמי מבואות יש 20+70 מגרשים, מה יהיה עם יתרת המגרשים?

ת.

ישווקו בשיווק מקודם לשאר חברי האגודה בהתאם לקריטריונים שיקבעו ואכ"כ לציבור רחב באותם תנאים

יונה דרעי:

ש.

1. בקשר למתווה – לא הבאתם מפה של מבני ציבור ואיך השכונה תיראה, איך זה בחפיפה עם התב"ע?

2. לגבי ההתנגדות של התב"ע – כמה אתם מתחשבים בדשא הגדול בתקוע ב'?

ת.

1. התוכנית לא מוצגת היום, כרגע אין לנו השפעה על מה שבתהליך אישור. איפה שהבתים ומהבנים יהיו שם זה יהיה.

2. יש ועדת בניה שעובדת בשת"פ עם הציבור ויש נציגים של תקוע ב' שמעורבים.

אביגיל וייס:

הבהרה: התוכנית כוללת 200 מגרשים ולא 234.

ש.

איך אתם מתכוונים לא לחזור שוב על מקרה שירנית עם ייזם? מה הפיקוח שהישוב יעשה?

ת.

הכל מלווה ע"י אנשי מקצוע.